



Bestemmingsplan

Ede, Het Maanderzand en de Cavaljéflats

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging plangebied	5
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4.	Opzet van het bestemmingsplan	6
1.5.	Leeswijzer.....	6
2	Planbeschrijving.....	7
2.1.	Huidige karakteristiek	7
2.2.	Planbeschrijving	8
2.3.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	10
3	Beleids- en wettelijk kader	12
3.1.	Europees beleid.....	12
3.1.1	Verdrag van Malta (1992)	12
3.1.2	Verdrag van Granada	12
3.1.3	Europese Landschapsconventie - Landschapsmanifest	12
3.2.	Rijksbeleid	12
3.2.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.2.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.3	Provinciaal beleid	14
3.3.1	Streekplan Gelderland 2005.....	14
3.3.2	Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1	Woonvisie 2012	16
3.4.2	Erfgoedverordening Ede 2012.....	16
3.4.3	Nota "Archeologie in Evenwicht" 2012	16
3.4.4	Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede.....	17
3.4.5	Waterplan	17
3.4.6	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP).....	18
3.4.7	Fietsbeleid	18
3.4.8	Parkeerbeleidsplan	18
3.5	Conclusie beleid	18
4	Onderzoek en randvoorwaarden	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Milieuzonering.....	19
4.3	Geluid	20
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Bodem	23
4.7	Water	24
4.8	Ecologie/natuur.....	26
4.9	Groen.....	27
4.10	Archeologie.....	29
4.11	Cultuurhistorie.....	30
4.11	Parkeren en verkeer.....	30
4.12	Veiligheid	31
4.13	Kabels en leidingen	31
5	Financiële uitvoerbaarheid.....	32
6	Juridische planbeschrijving.....	33
6.1	Algemeen.....	33
6.2	Bestemmingsplanregels	33
6.2.1	Inleidende bepalingen	33
6.2.2	Bestemmingsbepalingen	33
6.2.3	Algemene bepalingen.....	34

	6.2.4	Overgangs- en slotbepalingen.....	34
	6.3	Bestemmingen.....	34
7		Inspraak en overleg	36
	7.1	Inspraak	36
	7.2	Vooroverleg	36
	7.3	Zienswijzen	36
8		Handhaving.....	37
	8.1	Inleiding	37
	8.2	Handhavingsprocedure	37

BIJLAGEN

1. Quicksan Flora- en Faunawet Louise Henriettelaan te Ede, Econsultancy, 18 januari 2013;
2. Aanvullend vleermuizenonderzoek, Econsultancy, nr. 1302368 dd 30 augustus 2013;
3. Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï ten behoeve van herontwikkeling Maanderzand te Ede, gemeente Ede, 19 maart 2013;
4. Nota van Zienswijzen

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Louïse Henriëttelaan 17 te Ede is het verzorgingstehuis Het Maanderzand gevestigd. Het complex en de daar tegenoverliggende Cavaljéflats zijn verouderd en niet meer functioneel. Het bestuur van de Stichting Het Maanderzand, dat behalve het verzorgingstehuis ook de Cavaljéflats exploiteert, heeft op grond van de resultaten van een haalbaarheidsonderzoek besloten tot een ingrijpend vernieuwingsproces. Het verzorgingstehuis Het Maanderzand zal in de nieuwe situatie niet langer (intensieve) zorg bieden. Het gaat zich richten op het bieden van woongelegenheid, al dan niet in combinatie met ondersteunende diensten. Ook het gebouwencomplex van de Cavaljéflats, waar zich nu nog 35 (aanleun)woningen bevinden, zal een functionele verandering ondergaan. In de nieuwe opzet zal daar intensieve zorg worden verleend.

Omdat de voorgestane nieuwbouw niet past in het geldend plan is het nu voorliggende bestemmingsplan ontwikkeld.

1.2. Ligging plangebied

Het verzorgingstehuis Het Maanderzand en de Cavaljéflats maken deel uit van het in Ede gelegen Beatrixpark. Hoewel vóór de Tweede Wereldoorlog als stedenbouwkundig plan opgezet is de wijk feitelijk pas in de daarop volgende vijftiger jaren gerealiseerd. Het Beatrixpark is hoofdzakelijk een woonbuurt, zij het met op enkele plaatsen forsere bebouwing die afwijkt van het heersende bebouwingsbeeld. Dat geldt behalve voor Het Maanderzand en de Cavaljéflats ook voor de schoolgebouwen van het Marnix College, die aan beide zijden van de Prins Bernhardlaan staan.



Het plangebied wordt in het westen globaal begrensd door de achtertuinen van de Irenelaan. De Zuidelijke Spoorstraat vormt de (globale) oostelijke begrenzing. Ten noorden en ten zuiden van Het Maanderzand bevinden zich twee wooncomplexen. Het betreft “Kreelsezand” en “Reemsterzand”. Geen van beide maakt deel uit van dit bestemmingsplan. Datzelfde geldt voor het (eveneens te handhaven) woongebouw “Oranienburg” aan de zuidzijde van de Cavaljéflats.

Afbeelding 1: Plangebied met plangrens

1.3. Geldend bestemmingsplan

Op het plangebied is van toepassing het bestemmingsplan Kern Ede. De daarbinnen gelegen gronden en bouwwerken zijn bestemd voor “Bijzondere wooncomplexen”. Het geldend bestemmingsplan verstaat daaronder “bebouwing met complexen ten dienste van de huisvesting van ouden van dagen en lichamelijk of geestelijk gebrekkigen [...]”.

De maximale hoogte van de bebouwing is bepaald op 10 meter.

De voorgenomen nieuwbouw wijkt functioneel en qua maatvoering (lees: bouwhoogte) af van dit geldend bestemmingsplan.



Afbeelding 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan

1.4. Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt een juridisch-planlogische regeling voor de bouw van een woonzorgcentrum en daarbij behorende ondersteunende voorzieningen en diensten. Het nieuwbouwprogramma omvat in totaal 109 verpleegplaatsen (d.w.z. onzelfstandige woningen met zorgondersteuning) en aanleunwoningen (zelfstandige woningen met zorgondersteuning). Daarvan zullen 54 worden ondergebracht in het (nieuwe) Maanderzand en 55 in de Cavaljéflats.

Op basis van het bouwprogramma worden er in totaal 71 verpleeghuiseenheden, d.w.z. niet-zelfstandige woningen met zorgvoorziening, en 38 aanleunwoningen (zelfstandige woningen met beperkte zorgvoorziening) gebouwd. Daarnaast gaat Het Maanderzand zich richten op de levering van zorg en ondersteuning van personen die zelfstandig in het gebouw én elders in de wijk wonende ouderen. Op de begane grond komt een servicecentrum (1275 m²) met restaurant en ruimten voor (wijk)ondersteunende functies met daarin o.a. een restaurant/keuken ten behoeve van de bewoners, auditorium/multifunctionele ruimte, kantoor/ werkplekken en een verhuurbaar deel ten behoeve van de levering van zorg en/of begeleiding van personen die zelfstandig in het zorgcomplex wonen en elders in de wijk wonende ouderen. . Op maaiveldhoogte is ruimte voor de aanleg van 81 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat aantal stemt overeen met de Edese parkeernormering. Net zoals de huidige zullen alle parkeerplaatsen bij Het Maanderzand een openbaar karakter hebben.

In de Cavaljéflats komen 55 geclusterde (intramurale) verpleeghuiseenheden. Daarvan zijn er 45 bedoeld als beschermde (lees:gesloten) verblijfplaatsen voor ouderen die lijden aan dementie. Voor ouderen met een lichamelijke beperking zullen er 10 wooneenheden beschikbaar zijn.

Er is gekozen voor een globale planopzet. Deze sluit aan op de in Ede gangbare bestemmingsmethodiek. De hoofdbestemming is “Maatschappelijk”. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een zorginstelling met een verpleeg- en verzorgingshuis, intramurale woningen en aanleunwoningen;
- de bij die functies horende ondersteunende, gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder servicecentrum als zojuist omschreven;
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen waaronder ondergrondse warmte- en koudeopslag, nutsvoorzieningen, (fiets)paden, tuinen en terreinen alsmede voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeer-, groen- en waterhuishoudkundige en andere voorzieningen.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:
Hoofdstuk 1 bevat een korte planbeschrijving. Daarin staan de aanleiding, ligging en doelstelling van het plan vermeld. Hoofdstuk 2 geeft de huidige karakteristiek van het gebied weer, licht kort het Definitief Ontwerp van het bouwplan toe en vermeldt de daarvoor ontwikkelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. In Hoofdstuk 3 is een beschrijving opgenomen van het voor de plandoelstelling relevante beleid van rijk, provincie en gemeente. Hoofdstuk 4 beschrijft de haalbaarheid van het bestemmingsplan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid staan beschreven in Hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 licht de wijze van bestemmen toe. De procedurele planaspecten (overleg, inspraak en zienswijzen) staan vermeld in Hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 ten slotte gaat in op de handhavingsaspecten.

Het voorliggend bestemmingsplan bevat drie bijlagen.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige karakteristiek

Omgeving

De locatie van het beoogde woonzorgcentrum en de daarvan deel uitmakende nieuwe intramurale woningen en aanleunwoningen met een servicecentrum ligt in het Beatrixpark. Die buurt ligt zuidwestelijk van het centrum van Ede tussen de Verlengde Maanderweg en de spoorlijn Ede-



Amersfoort. Het gebied waar deze buurt is ontstaan heette vroeger het Maanderzand. Zandverstuivingen, heuvels en vliegdennen bepaalden er het landschap.

De plaatselijke wegenstructuur dateert er van de jaren '30. Op een enkel pand na is pas laat in de jaren vijftig van de vorige eeuw begonnen met bouwen. Het stratenplan met woningbouw is er geleidelijk aan tot stand gekomen.

Dat is goed af te zien aan de na-oorlogse architectuur van de woningen. Kenmerkend voor het Beatrixpark is de bijzondere stedenbouwkundige opzet. De buurt kent een sterke opbouw met een karakteristieke symmetrische structuur met een middenas (Beatrixlaan) en aan weerszijden een gelijkvormig wegenpatroon dat als een driepoot vanuit het centrum uitloopt richting spoor.

De Beatrixbuurt is hoofdzakelijk een woonbuurt. De bebouwing bestaat voor een groot deel uit bebouwingslinten met individuele of dubbele, grondgebonden woningen. Deze zijn overwegend uitgevoerd in twee lagen en een kap. Buiten het karakteristieke wegenpatroon is sprake van incidentele invullingen. Die wijken af van het heersende bebouwingsbeeld. Het huidige Maanderzand en de Cavaljéflats maken deel uit van zo'n afwijkend bebouwingscluster aan de Louïse Henriëttelaan en de Amalia van Solmslaan. Het cluster ligt daarmee tussen het feitelijke Beatrixpark en de spoorlijn Ede-Amersfoort. Hier bevindt zich een concentratie van grotere bouwmassa's met (zorg)appartementengebouwen uit verschillende tijdspannen. Het bebouwingscluster bestaat uit een aantal individuele appartementengebouwen variërend van twee tot vier bouwlagen hoog. Het grootste deel betreft zorgappartementen.

Plangebied

Het Maanderzand is een zorgcentrum met 72 zorgwoningen. Het ligt aan de oostzijde van de Louïse Henriëttelaan, midden tussen de andere appartementengebouwen. Het is een langgerekt gebouw van drie bouwlagen hoog met aan de voor- en achterzijde een dwarsvleugel. De architectuur van het gebouw is uiterst sober en functioneel en heeft weinig uitstraling. Het gebouw staat op ruime afstand van de weg. Slechts aan de noordelijke zijde is een dwarsvleugel toegevoegd van 1 laag hoog die grenst aan de weg. Het gebouw heeft een middengang met appartementen die uitkijken op de Louïse Henriëttelaan en appartementen die uitkijken op het spoor. Het pand is niet alleen vanaf de Louïse Henriëttelaan, maar ook vanaf de spoorzijde, via de Amalia van Solmslaan toegankelijk. Het voorterrein is groen ingericht en voorzien van een keerlus voor het halen en brengen van bewoners. Binnen het terrein ligt een duidelijk hoogteverschil tussen de west- en oostzijde. Aan de zijde van het spoor is daardoor gedeeltelijk sprake van nog een extra (4^e) verdieping onder het gebouw.

Het Maanderzandgebouw maakte oorspronkelijk deel uit van een groter gebouwcomplex met verschillende vleugels. Het noordelijke deel van het oorspronkelijke gebouw is gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Direct ten noorden staat nu dwars op het Maanderzandgebouw een



Afbeelding 3: Bebouwing gezien vanuit het oosten

appartementengebouw¹ in vier lagen. Dit gebouw volgt het stratenverloop aan de noordzijde in een gebogen vorm en bepaalt daarmee ruimtelijk de beëindiging van Het Maanderzand. Aansluitend aan de zuidzijde van Het Maanderzand staat een dwarsvleugel in twee bouwlagen. Deze vleugel sluit weer aan bij een gebouwdeel in vier lagen langs het spoor. Dit zuidelijke deel van het complex bestaat nog en heeft dezelfde vormgeving en architectuur als Het Maanderzand. Het hoort tegenwoordig echter bij een andere zorginstelling. Het Maanderzand is fysiek nog wel verbonden met de zorggebouwen aan de noord- en zuidzijde. De bewoners en verzorgers uit de belendende panden kunnen

zo eenvoudig gebruik maken van de voorzieningen in Het Maanderzand. Deze voorzieningen zijn overigens ook toegankelijk voor de wijkbewoners.

Tegenover het Maanderzandgebouw, ten westen van de Louise Henriëttelaan staat de zogenaamde Cavaljéflat, een appartementencomplex met 36 zelfstandige wooneenheden. Deze galerijflat begeleidt de weg als langgerekt gebouw dat op de koppen naar achteren verspringt. Dit gebouw heeft een kenmerkende na-oorlogse architectuur met een sterke horizontale geleding in opvallende oranje banen. Het pand heeft blinde kopgevels en op de beganegrondverdieping zijn bergingen ondergebracht. De galerijontsluiting bevindt zich aan de achterzijde. Ook loopt hier op maaiveld een ontsluitingspad achterlangs. De achterzijde van deze flats grenst aan de achtertuinten van de grondgebonden woningen aan de Irenelaan. Aan de noordzijde sluit de Cavaljéflat aan bij de rijenwoningen van de Beatrixbuurt. Daartussen ligt een parkeerterreintje. Parkeren geschiedt verder vooral als dwarsparkeren langs de Louise Henriëttelaan.

Het spoor aan de oostzijde ligt op een verhoogd talud en vormt daarmee een duidelijke fysieke scheiding tussen de aan weerszijden daarvan gelegen buurten. Vanaf het maaiveld is de beganegrondverdieping van de bebouwing aan de andere zijde van het spoor niet of nauwelijks zichtbaar. Ook direct aan de andere zijde van het spoor staat een appartementengebouw in drie lagen.

2.2. Planbeschrijving

Het Maanderzandgebouw en de Cavaljéflat worden gesloopt en vervangen door nieuwe bebouwing. Het huidige complex dateert uit de jaren '60/'70 van de vorige eeuw en is in de jaren '90 gerenoveerd. Deze bebouwing is verouderd en voldoet niet meer aan de huidige woon- en zorgvragen. Renovatie is als optie onderzocht maar bleek minder geschikt en bovendien kostbaarder dan vervangende nieuwbouw. Bovendien is niet alleen de woon/zorgkwaliteit, maar ook de ruimtelijke kwaliteit van de huidige bebouwing gedateerd. Met de nieuwbouw ontstaat de mogelijkheid om ook ruimtelijk een kwaliteitsslag te maken. Bebouwing en buitenruimte krijgen aanmerkelijk meer uitstraling. Het plan bestaat uit zowel een nieuwe flat langs de westzijde van de Louise Henriëttelaan als een nieuw complex aan de oostzijde.

¹ genaamd "Reemsterzand"

Locatie Maanderzand

Op de plaats van Het Maanderzand wordt een geheel nieuw gebouw gerealiseerd voor 54 aanleunwoningen met mogelijkheden tot 24-uurszorg. Daarnaast biedt het gebouw ruimte aan een servicecentrum van 1275 m² voor ondersteunende functies zoals een restaurant, keuken, dagopvang, auditorium, nt oor alsmede medische en/of sociaal-medische diensten en ruimten voor de bewoners zoals een fysiotherapie, artsen, kapper etc. Het Maanderzand behoudt daarmee een centrale (zorg)functie voor de buurt.



Het huidige complex bestaat uit een aaneenschakeling van gebouwdelen en vleugels. In de nieuwe situatie krijgt Het Maanderzand ruimtelijk een geheel eigen gebouw, met een eigentijdse vormgeving. De nieuwe bouwmassa wordt compacter en hoger dan

de huidige bebouwing.

Afbeelding 4: Impressie van de nieuwbouw gezien vanuit het noordwesten

Het nieuwe pand bestaat uit vijf lagen en een souterrain. Aan de spoorzijde is het ook nog voorzien van een kelderverdieping. Door de grotere hoogte zal het gebouw prominenter aanwezig zijn en krijgt het gebouw de uitstraling van een hoofdgebouw te midden van de omringende appartementengebouwen. Om te voorkomen dat het te groot en log wordt ten opzichte van de omliggende bebouwing is een duidelijke geleding aangebracht in het pand. Het gebouw is opgebouwd uit twee delen aan weerszijden van een centrale hal. De vijfde laag ligt terug ten opzichte van de vierde laag. Verder is enige afstand aangehouden tot de bestaande appartementengebouwen aan de noord- en zuidzijde. Het gebouw is als geheel verder ook van de Louïse Henriëttelaan gesitueerd, waardoor een ruim en overzichtelijk voorterrein ontstaat. Dit voorterrein biedt niet alleen de benodigde ruimte aan parkeren en een toegangspad, maar ook aan een groene verblijfsruimte met bijvoorbeeld een terras aan de westzijde etc. De afstand tot het spoor en de bebouwing aan de andere zijde van het spoor blijft hierbij voldoende groot.

De algemene zorgvoorzieningen zijn op de begane grond gesitueerd. Op die manier zijn ze toegankelijk voor zowel de bewoners van het pand als voor bewoners uit de buurt. Op de verdiepingen liggen de appartementen aan weerszijden van een middengang. Een deel heeft daarmee zicht op de Louïse Henriëttelaan en een deel op het spoor. In de kelderverdieping zijn kantoorruimten en bergingen ondergebracht. De kopgevels van het pand zijn voorzien van ramen, zodat hier ook aantrekkelijke gevels ontstaan.

Locatie Cavaljéflat

Op de plaats van de Cavaljéflat wordt een nieuw appartementengebouw gerealiseerd in drie lagen. Het nieuwe gebouw biedt plaats aan 55 verpleegplaatsen die geclusterd zijn. De bouwmassa, hoogte en de situering komen grotendeels overeen met het huidige gebouw. Hiermee blijft de situatie voor de



achterliggende woningen ook zoveel mogelijk gelijk. Alleen op de koppen wordt ook het voorterrein bebouwd en daarmee verdwijnt de huidige grote verspringing in de rooilijn naar achteren. Aan de voorzijde is hiervoor voldoende ruimte en voor de woningen achter het pand maakt deze

uitbreiding geen verschil. Het nieuwe gebouw bestaat uit twee delen die in het midden met elkaar verbonden zijn. Het pand krijgt een middengang met aan weerszijden verpleegplaatsen. In het nieuwe gebouw wordt ook de beganegrondverdieping benut voor woonruimte. Daarnaast krijgen de kopgevels ramen zodat er een duidelijke relatie is tussen het gebouw en de openbare ruimte en het gebouw ook veel vriendelijker oogt. Aan de achterkant van de nieuwe bebouwing is een tuin voorzien voor de bewoners van de verpleegunits. Deze tuin is gescheiden van de omgeving. De woningen aan deze zijde, hebben zicht op de tuin.

2.3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Met de nieuwbouw voor het Maanderzand en de Cavaljéflats wordt beoogd een kwaliteitsslag te maken, niet alleen voor wonen en zorg, maar ook in termen van ruimtelijke kwaliteit. Er zal dan



ook veel aandacht besteed moeten worden aan de vormgeving van de nieuwe bebouwing en de buitenruimte. Met name de invulling van het nieuwe Maanderzandgebouw vraagt veel aandacht aangezien dit gebouw flink in omvang toeneemt. Deze nieuwe bebouwing zal dan ook duidelijk invloed hebben op de beleving vanuit de

omgeving. Bij de invulling van het gebied gelden de volgende randvoorwaarden:

Randvoorwaarden

- Aan de Louise Henriëttelaan ligt nu een concentratie aan zorgwoningen. Het is daardoor herkenbaar, maar ook eenzijdig. Bovendien ligt dit cluster niet strategisch ten opzichte van winkelveorzieningen of openbaar vervoer. Van belang is dat het nieuwe Maanderzand een centrale functie voor dit zorgcluster vervult, waarbij ook zorgfaciliteiten voor de omgeving worden geboden. Daarmee wordt de positie van het zorgcluster versterkt en heeft het een toegevoegde waarde voor de buurt.
- Met de nieuwe bebouwing zal het bouwvolume van Het Maanderzand toenemen. Dat is nu 3 lagen hoog en dat wordt 5 lagen en een souterrain. Om dit grotere volume aan te laten sluiten bij de omgeving krijgt het gebouw een duidelijke geleiding met te onderscheiden volumes. Ook ligt de vijfde bouwlaag terug ten opzichte van de onderliggende verdiepingen, zodat deze minder zichtbaar wordt vanuit de omgeving.
- Bij de uitwerking wordt veel aandacht besteed aan de vormgeving en architectuur van de bouwmassa. Van belang is dat het complex fris en nieuw is, maar zich tevens voegt naar de omgeving. De gevels die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte worden voorzien van ramen en krijgen een representatieve uitstraling (ook de kopse gevels). De entree van de gebouwen is duidelijk zichtbaar en herkenbaar. Het kleur- en materiaalgebruik en detaillering is eenvoudig en verzorgd. Er worden geen felle of opvallende kleuren en materialen toegepast.
- De initiatiefnemer maakt een plan voor de inrichting van de buitenruimte. Het streven is gericht op het creëren van een centrale verblijfsruimte voor de buurt tussen het Maanderzand en de Cavaljéflats, een aantrekkelijke groene inrichting aan de spoorzijde, een goede inpassing van parkeren en zorg voor de beplanting. Het plan besteedt nadrukkelijk aandacht aan bestaande en nieuwe beplanting in relatie tot de inpassing van de nieuwe bebouwing.
 - In het inrichtingsplan voor de buitenruimte wordt voldoende ruimte voor parkeren gereserveerd. Hierbij wordt ook rekening gehouden met een naar verwachting groter autobezit in de toekomst. In de huidige situatie wordt het straatbeeld bepaald door geparkeerde auto's. Parkeren is in de nieuwe situatie waar mogelijk in groen ingepast. Hierbij wordt ook gebruik gemaakt van hoogteverschillen in het terrein.

- De inpassing van de nieuwe bebouwing wordt in belangrijke mate ook bepaald door het groen in de omgeving, met name de boombeplanting. Waardevolle bomen blijven behouden. De opgaande beplanting achter de Cavaljéflats blijft zoveel mogelijk in tact als afscherming naar de achterliggende woningen. Langs het spoor wordt de bestaande beplanting aangevuld met nieuwe opgaande beplanting, zodat de nieuwe bebouwing te midden van een groene omgeving komt te staan. Zowel vanuit de omgeving als vanuit de aanleunwoningen en verpleegplaatsen zelf ontstaat daarmee een aantrekkelijke woonomgeving.

3. Beleids- en wettelijk kader

3.1. Europees beleid

3.1.1 Verdrag van Malta (1992)

Het Verdrag van Malta, ook wel genoemd de Conventie van Valetta, heeft als doel het archeologische erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Malta ondertekend. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Dit heeft zijn doorwerking gekregen in een wijziging van de Monumentenwet 1988, namelijk de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming;
- het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en
- de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke nota 'Archeologie in evenwicht. Archeologienota gemeente Ede 2012 - 2015'.

3.1.2 Verdrag van Granada

In 1994 is Nederland toegetreden tot het Verdrag van Granada, waarin staat de bescherming van het architectonische erfgoed een essentieel doel is van de ruimtelijke ordening: niet alleen bij de planologische uitwerking, maar ook het vormgeven aan ontwikkelingen. De uitwerking van dit Verdrag heeft door de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg vorm gekregen.

3.1.3 Europese Landschapsconventie - Landschapsmanifest

De Europese Landschapsconventie (Verdrag van Florence, 2000) is een verdrag waarin in het thema landschap integraal behandeld wordt. Belangrijke doelen van dit verdrag zijn bescherming, beheer en inrichting van landschappen en het organiseren van Europese samenwerking op dit gebied. In Nederland is dit uitgewerkt in het Landschapsmanifest. Stichting Landschapsmanifest bestaat uit 48 maatschappelijke organisaties die samen vinden dat het thema landschap hoger op de agenda moet komen.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 trad het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) in werking. Het bevat nadere regelgeving met betrekking tot het rijksbeleid op het vlak van de ruimtelijke ordening. De regels hebben betrekking op ondermeer de bundeling van verstedelijking, rijksbufferzones, nationale landschappen, de kust, de ecologische hoofdstructuur en de grote rivieren. Alle bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen moeten, uiteraard afhankelijk van hun plandoelstelling en materiële inhoud, daaraan voldoen.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op enig project van rijksbelang zoals genoemd in de Bijlage van het Barro. Ook anderszins bevat het Barro geen bepalingen die bij de planontwikkeling en – uitvoering in acht moeten worden genomen.

3.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in het Staatsblad gepubliceerd. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit 1, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengen bij diegene die het aangaat. Dat zijn de burgers en bedrijven. Het laat onder het motto "decentraal tenzij" meer over aan provincies en gemeenten en wil dat 'de gebruiker centraal komt te staan'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Ook de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Samenwerkende gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies actief dat de samenwerking alsnog tot stand komt.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan te pakken. Provincies, gemeenten en waterschappen hebben voldoende instrumenten in handen om deze taken uit te voeren. De overgang naar de nieuwe rol- en taakverdeling zal het Rijk begeleiden.

De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

Ladder van duurzame verstedelijking

Bij de definitieve vaststelling van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Ze is bedoeld als bijdrage aan een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming. De ladder is per 1 oktober 2012 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen betekent dit dat er drie treden moeten worden doorlopen.

Als eerste stap moet worden gemotiveerd dat er een regionale behoefte is voor wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen (zorg, onderwijs, sport etc.).

Het Maanderzand en de Cavaljéflats zijn samen de spil van de buurt op het gebied van zorg en ondersteuning aan ouderen. Het is de plaats waar de extramurale zorg haar uitvalsbasis heeft en waar intramurale zorg wordt geleverd. Er is sprake van maatschappelijke dienstverlening die is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van leven van cliënten.

Voor de gehele regio voorziet Het Maanderzand en de Cavaljéflats in een behoefte voor deze specifieke doelgroep die zorg nodig hebben.

Wat de tweede stap betreft van de ladder van duurzame verstedelijking, namelijk of de regionale behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, kan worden opgemerkt dat de behoefte aan wonen, werken et cetera volledig kan worden opgevangen in binnenstedelijk gebied. Verder is het bestemmingsplan op dit punt getoetst aan de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Op grond van deze verordening is binnen bestaand nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken toegestaan. Uit de verbeelding die als bijlage bij deze verordening is gevoegd, blijkt dat het terrein van Het Maanderzand en de Cavaljéflats is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Ook aan de tweede stap van de ladder van duurzame verstedelijking is dus voldaan.

De derde stap gaat erover dat als de regionale behoefte niet kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, er moet worden gezocht naar een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden. Deze stap is niet relevant, nu de regionale behoefte al binnen binnenstedelijk gebied kan worden opgevangen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 is vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005. Een streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Dit streekplan is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

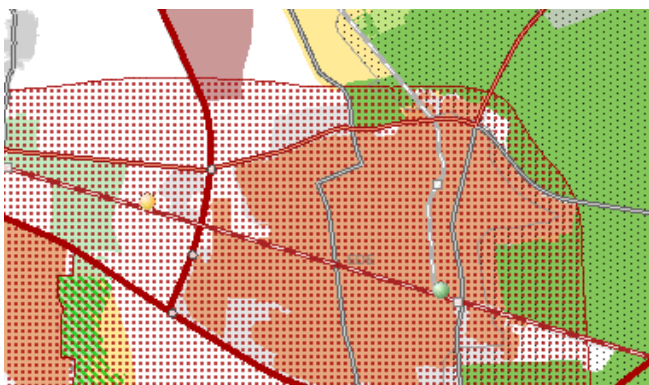
Sociale-culturele infrastructuur

Uit het Streekplan vloeit voort dat de sociaal-culturele infrastructuur een bepalende factor is voor de kwaliteit van de samenleving. Het is met name de verantwoordelijkheid van de (samenwerkende) gemeenten om bij de ruimtelijke inrichting rekening te houden met die sociaal-culturele infrastructuur. Uitgangspunt is om bij ruimtelijke inrichtingsplannen ook voorzieningen te realiseren die nodig zijn om een goede sociaal-culturele infrastructuur in stand te houden of op te bouwen. Door een gunstige situering van functies ten opzichte van aanwezige voorzieningen kan er een goede bereikbaarheid worden gerealiseerd en voldoende draagvlak blijven bestaan.

Aanbod en vraag in het voorzieningenpatroon verandert voortdurend. Voorbeelden zijn de verschuivende vraag op het gebied van zorg (kleinschalige verpleegunits in de wijk) en voorzieningen op het gebied van welzijn, cultuur, recreatie, sport, onderwijs en kunst. Voorkomen moet worden dat de sociaal-culturele kwaliteit van de leefomgeving onder een bepaald minimum zakt.

Stedelijke ontwikkeling

Het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 2.1 van de Structuurvisie en de streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking. Het beleid is erop gericht ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken binnen bestaand bebouwd gebied.



Het beleid onderscheidt drie hoofdgebieden, waarvan met name het "rode raamwerk" van belang is voor de ontwikkeling van het plangebied. Het geeft namelijk het provinciaal verstedelijkingsbeleid weer. Met het oog daarop zijn zogeheten stedelijke netwerken in het leven geroepen zoals Stadsregio Arnhem-Nijmegen, de Stedendriehoek Apeldoorn-Zutphen-Deventer en de regio Het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling maakt onderscheid in

bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

1. een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
2. het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
3. door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
4. intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
5. optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Gelderland voert sedert 2003 een zogenaamd kwalitatief woonbeleid. Het dient als vervanging van het daarvoor geldende systeem van contigentering dat gebaseerd was op aangetoonde woningbehoeftes. In het kwalitatief woonbeleid staan bouwen naar behoefte, een regionale benadering van de woningvraag en regionale samenwerking en programmering centraal.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). De belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten zijn:

1. het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit;
2. De provincie Gelderland² gaat wat betreft FoodValley in het Kwalitatief Woonprogramma 3 uit van de volgende “netto harde plancapaciteit”: periode 2010 t/m 2019 12.000 woningen. In 2010 zijn er in de regio 843 woningen opgeleverd zodat de restopgave per 1 januari 2011 is gesteld op 11.157 woningen. De Netto harde capaciteit op 1 januari 2011 is bepaald 8462 woningen.

Samenvattend kan worden opgemerkt dat het plangebied op de streekplankaart is aangeduid als bestaand bebouwd gebied dat deel uitmaakt van het stedelijk netwerk. Programmatisch voldoet het bestemmingsplan bovendien aan het Gelders Kwalitatief woonbeleid.

Het beleid voor stedelijke ontwikkeling is tevens opgenomen in artikel 2 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Voor wat betreft de onderbouwing ingevolge deze verordening wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

3.3.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

Provinciale Staten hebben de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld in juni 2012. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

² Statennotitie “Wonen in Gelderland 2011; GS 13 september 2011-zaaknr. 2011-014762

Stedelijke ontwikkeling

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken is toegestaan, indien de nieuwe bebouwing is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Al eerder is opgemerkt in paragraaf 3.3.1 dat het terrein van Het Maanderzand en de Cavaljéflats is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie 2012

Op 31 mei 2012 stelde de raad van de gemeente Ede de Woonvisie Ede 2012 vast. In die beleidsnota is aangegeven dat er met name in de grondgebonden sfeer gebouwd gaat worden (indicatie verhouding grondgebonden-gestapeld 80-20) en dat er een behoefte is aan een sterke differentiatie. Daarnaast ligt de focus voor de eerstkomende jaren op goedkope en middeldure woningen (zowel huur als koop). Voor de middellange en lange termijn gaat de Woonvisie uit van een extra accent op het middeldure segment. Een en ander is onder andere erop gericht om jongere doelgroepen binnen de gemeente te behouden of aan te trekken. Uitgangspunt van de Woonvisie is dat er in totaal in de gemeente Ede vanaf 2013 500 woningen per jaar gebouwd gaan worden (375 in Ede Stad en 125 in de dorpen). Continu wordt gemeentebreed gewerkt aan bijstelling van het woningbouwprogramma.

Het project Het Maanderzand ca. staat niet vermeld in de Woonvisie. Het gelijknamige gebouw telt nu nog 72 wooneenheden, waarvan 69 voor intensieve zorg en 3 tijdelijke plaatsen. De bestaande Cavaljéflats omvatten 36 zelfstandige (aanleun)woningen. Die gezamenlijk 108 eenheden worden vervangen door in totaal 109 wooneenheden. Daarvan komen er 54 (d.w.z. 16 volwaardige zorgwoningen en 38 reguliere woningen met mogelijkheden tot aanpassing aan een potentiële zorgbehoefte) in Het Maanderzand. De Cavaljéflats gaan in de nieuwe *setting* 55 zorgwoningen omvatten. Gelet op die minimale toevoeging (oude situatie: 108; nieuwe situatie: 109 wooneenheden) vormt de realisering van het bestemmingsplan geen beletsel.

3.4.2 Erfgoedverordening Ede 2012

Het gemeentelijke kader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Erfgoedverordening. De doelstellingen zijn vergelijkbaar met de Monumentenwet, maar dan op gemeentelijk niveau (gemeentelijke monumenten). De hieraan gerelateerde wettelijke bepalingen (Wabo) zeggen eveneens iets over het gebruik en over verstoringen van het beschermd monument. Dat kunnen bijvoorbeeld gebruiksvormen zijn die onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen of verstoringen als gevolg van onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden, waardoor deze uitbreidingen niet meer als ondergeschikt aan het monumentale hoofdvolume ervaren worden. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten rond de beschermde monumenten eveneens weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd. In de Erfgoedverordening (hoofdstuk 5) zijn regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente. Het aspect archeologie wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.10.

3.4.3 Nota "Archeologie in Evenwicht" 2012

Op 5 juli 2012 is de nota "Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015" door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Met de vaststelling van de nota is besloten in ruimtelijk beleid explicieter (dan voorheen) rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden, als volwaardig belang, zodat behoud in situ (ter plaatse) in de toekomst beter (dan voorheen) geborgd wordt.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan. Voor het onderdeel Archeologie wordt verder verwezen naar paragraaf 4.10.

3.4.4 Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede

Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een recreatieve functie, natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie.

Om bovenstaande redenen vindt de gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies.

Op 20 november 2003 heeft de gemeenteraad voor alle kernen van de gemeente een beleidsplan over groenstructuren vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende beplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

In het plan is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Ede ligt in drie zones, de Gelderse vallei aan de westzijde, de overgangszone in het middengebied en het bos en bosrandzone (Veluwe) aan de oostzijde. Centraal voor Ede staat het versterken van deze zones in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen. Het aspect Groen wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.9.

3.4.5 Waterplan

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan (2008-2012). Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- scheiden van vuil en schoon water
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Voor de watertoets wordt verwezen naar hoofdstuk 4.7.

Hemelwaterbeleid

In artikel 6.18 van het Bouwbesluit 2012 is bepaald dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "In de weer met neerslag" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit is uitgewerkt door de gemeente Ede.

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand met 15 tot 20 cm.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

3.4.6 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 3 februari 2005. In het GVVP worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 geformuleerd. Het GVVP dient primair om het sectorale beleid op de verschillende aandachtsvelden van verkeer en vervoer te integreren tot een coherent beleid en daarbij prioriteiten aan te geven. Het dient als toetsingskader voor toekomstige beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer binnen de gemeente.

In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

3.4.7 Fietsbeleid

Een uitwerking van het GVVP is de nota "Voorrang voor de fiets: actieprogramma fiets 2008-2011". Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

3.4.8 Parkeerbeleidsplan

In december 2007 stelde de gemeenteraad van Ede nieuw parkeerbeleid vast. Eén van de eisen die sedertdien gelden is de verplichting om de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein te realiseren. Daarmee wordt voorkomen dat de openbare ruimte wordt belast met een toegenomen parkeerdruk. Bij de aanleg en inrichting van het vereiste aantal parkeerplaatsen is daarmee rekening gehouden. Alle parkeerplaatsen komen op eigen terrein te liggen maar behouden hetzelfde openbare karakter als de nu aanwezige parkeerplaatsen.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota parkeernormering gemeente Ede (raadsbesluit 31 maart 2011). In paragraaf 4.11 van deze plandoelstelling staat de cijfermatige uitwerking van de parkeernormering vermeld.

3.5 Conclusie beleid

De voorgenomen ontwikkeling van Het Maanderzand en de Cavaljéflats in Ede past binnen het bovengenoemde rijks -, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de toekenning van bestemmingen plaatsvindt met het oog op een “goede ruimtelijke ordening”. De wet geeft geen definitie van dat begrip. Niet alleen de inrichting van de ruimte maar ook de leefomgeving in breder verband, de ruimtelijke uitstraling van het planinitiatief en de feitelijke eigenschappen van een functie kunnen een bijzondere invloed hebben op de omgeving of daaraan bijzondere eisen stellen.

4.2 Milieuzonering

Beleid/regelgeving

De opstelling van een bestemmingsplan vraagt om een afweging van de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving. Doel daarvan is om mogelijke milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten al in het vroegste stadium –namelijk dat van de ruimtelijke planvorming– te voorkomen. Om dat te bereiken kunnen in een bestemmingsplan grenzen worden gesteld aan die bedrijfsactiviteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in samenwerking met diverse instanties, waaronder andere overheden, daarvoor een methodiek³ ontwikkeld die in Nederland algemeen ingang heeft gevonden: de milieuzonering. In essentie komt die neer op het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies zoals wonen. Door middel van een aan de planregels gekoppelde Staat van bedrijfsactiviteiten komt die ruimtelijke scheiding tot stand.

In die Staat van bedrijfsactiviteiten zijn de algemeen voorkomende bedrijfstypen ondergebracht volgens de Standaard Bedrijfs Indicatie (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Daarbij is aan elke bedrijf een SBI-code toegekend. Naar gelang de vermoedelijke milieubelasting heeft indeling in een aantal categorieën plaats gevonden. Daarbij is uitgegaan van de volgende, ruimtelijk relevante milieuaspecten: geluid, geur, stof, gevaar (met name brand- en explosiegevaar) en verkeersaantrekkende werking.

Categorie	Richtafstand in meters tot omgevingstype	
	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Categorie 1 heeft betrekking activiteiten die nagenoeg geen milieuhinder veroorzaken. Categorie 6 daarentegen staat voor de hoogste potentiële milieubelasting.

De handreiking kent twee soorten gebieden: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van de inrichting tot de gevel van de gevoelige functie.

³ Brochure VNG (2009): Bedrijven en milieuzonering

Beschouwing plangebied en conclusie

Een verpleeghuis kent in het kader van de handreiking een richtafstand van 30 meter. Gelet op de omgevingsfactoren (nabij een spoorlijn en in een gebied waar al verschillende functies aanwezig zijn) en de bestaande situatie van Het Maanderzand en de Cavaljéflats, kan worden gesproken van een gemengd gebied. De richtafstand kan met één stap verminderd worden tot 10 meter. Het bestemmingsplan voldoet ruimschoots aan deze richtafstand. Woningen veroorzaken in de systematiek van de handreiking geen hinder; hieraan is dan ook geen richtafstand verbonden.

De aanvullende voorzieningen die door het verpleeghuis worden aangeboden vallen binnen de kaders van zo'n instelling. Ook hiervoor geldt een richtafstand als hiervoor genoemd. Vanuit het oogpunt van milieuzonering ontmoet het voorliggend bestemmingsplan dan ook geen beletsel of belemmering.

4.3 Geluid

Beleid/regelgeving

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai. Dat gebeurt door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk *gelinkt* aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen. Daartoe is de systematiek van geluidproductieplafondsontwikkeld.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied ligt: de zone. Daarbinnen wordt in een aantal situaties bescherming geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende gevallen:

- indien d.m.v. een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien d.m.v. een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein mogelijk wordt gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Bij nieuw te realiseren woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen in de zone van een spoorweg geldt respectievelijk een beschermingsniveau van 55 en 53 decibel (dB). Dit zijn de wettelijke voorkeurswaarden. Door middel van een zogenaamde hogere waarde-procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting, zogenaamde hogere waarden, toestaan.

Beschouwing plangebied en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gezoneerde industrieterreinen of wegen met een geluidzone. De aspecten industrie- en wegverkeerslawaaai zijn dan ook niet van invloed op de nieuwbouw binnen het plangebied.

Wegen met een 30 km/uur-regime hebben geen wettelijke zone en vallen niet binnen de werkingssfeer van de Wet geluidhinder.

Op de wegen in en om het plangebied geldt een 30 km/uur-regime, waardoor deze wegen geen wettelijke zone hebben en niet binnen de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Gezien de geringe verkeersintensiteit, is de invloed van deze wegen op de nieuwbouw verwaarloosbaar klein.

De locatie is wel gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijnen Ede-Barnveld en Utrecht-Arnhem. De geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijnen is onderzocht en gerapporteerd in het rapport met kenmerk 'E.12.024 Akoestisch onderzoek railverkeerslawaai herontwikkeling Maanderzand' d.d. 19 maart 2013.

Het bestemmingsplan bevat een hoofdbestemming "Maatschappelijk". Die maakt de bouw van een woonzorgcentrum, intramurale woningen, aanleunwoningen en daarbij behorende ondersteunende voorzieningen en diensten mogelijk. Het nieuwbouwprogramma omvat in totaal 109 verpleegplaatsen en aanleunwoningen. Daarvan zullen 54 worden ondergebracht in het (nieuwe) Het Maanderzand en 55 in de Cavaljéflats.

Op basis van het bouwprogramma worden er in totaal 71 verpleeghuiseenheden, d.w.z. niet-zelfstandige woningen met zorgvoorziening, en 38 aanleunwoningen (zelfstandige woningen met beperkte zorgvoorziening) gebouwd. Daarnaast gaat Het Maanderzand zich richten op de levering van zorg en ondersteuning van personen die zelfstandig in het gebouw én elders in de wijk wonende ouderen. Op de begane grond komt een servicecentrum (1275 m²) met restaurant en ruimten voor (wijk)ondersteunende functies met daarin o.a. een restaurant/keuken ten behoeve van de bewoners, auditorium/multifunctionele ruimte, kantoor/ werkplekken en een verhuurbaar deel ten behoeve van de levering van zorg en/of begeleiding van personen die zelfstandig in het zorgcomplex wonen en elders in de wijk wonende ouderen. .

In het Cavaljégebouw worden voornamelijk wooneenheden met intramurale zorg gerealiseerd, maar ook hier is omzetting naar meer zelfstandig wonen niet uitgesloten. Gelet op de doeleindenomschrijving van de bestemming Maatschappelijk wordt het geheel voor de toepassing van de Wet geluidhinder gezien als 'andere geluidsgevoelige bestemmingen' en als zodanig beoordeeld en getoetst.

Uit eerdergenoemd onderzoek, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, blijkt dat ter plaatse van het Cavaljégebouw voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 53 dB voor andere geluidsgevoelige gebouwen. De maximale geluidsbelasting op het Cavaljégebouw bedraagt 51 dB. Uit het onderzoek blijkt dat de maximale geluidsbelasting op het hoofdgebouw Het Maanderzand 55 dB bedraagt. Dat is meer dan de voorkeurswaarde van 53 dB.

Gezien de overschrijding van de voorkeurswaarde is onderzocht welke maatregelen mogelijk zijn om het geluidsniveau terug te dringen tot de voorkeurswaarde. Om de geluidsbelasting vanwege de spoorweg te reduceren zijn verschillende maatregelen mogelijk. Bijvoorbeeld het toepassen van raildempers en/of het plaatsen van geluidsschermen. Gelet op de relatief beperkte omvang van het project en de geringe overschrijding, is het niet aannemelijk dat het aanbrengen van raildempers als doelmatige maatregel valt aan te merken. Het toepassen van geluidsschermen, die relatief hoog moeten zijn vanwege de hoge nieuwbouw, is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet wenselijk.

Burgemeester en wethouders hebben op grond hiervan gebruik gemaakt van hun wettelijke bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege railverkeerslawaai van 55 dB voor 30 (zorg)woningen in Het Maanderzand. De hogere waarde-procedure is volgens de eisen van de Wet geluidhinder parallel aan de bestemmingsplanprocedure gevoerd.

Samenvattend vormt het aspect verkeers- en industrielawaai geen belemmering voor de vaststelling van bestemmingsplan en de realisatie van de vervangende nieuwbouw binnen het plangebied. Parallel aan dit bestemmingsplan is wegens overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege railverkeerslawaai een hogere (55 dB) waardeprocedure gevolgd. Het ontwerp van dat besluit is openbaar bekend gemaakt en heeft tegelijk met dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het voornemen tot vaststelling van hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend. Inmiddels is, voorafgaand aan de vaststelling van dit

bestemmingsplan, besloten tot definitieve vaststelling van eerdergenoemde hogere waarden. Daarmee is voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, zoals opgenomen in Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden. Die geldt ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Beschouwing plangebied en conclusie

Als gevolg van de vervangende nieuwbouw neemt het aantal woningen binnen het plangebied slechts toe met circa 10 tot 20 wooneenheden. Dit betekent dat ruimschoots wordt voldaan aan de NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt ook een aantal voorzieningen gerealiseerd. Een deel ervan is ook al in de huidige situatie aanwezig. De nieuwe voorzieningen zullen naar verwachting niet leiden tot een significante bijdrage van de emissie van luchtverontreinigende stoffen. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanwijziging.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom invloedsgebieden ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een

vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. Het Basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

Beschouwing plangebied en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen gelegen. Op de risicokaart is de spoorlijn Arnhem – Utrecht niet als risicobron benoemd. In de huidige situatie vindt over de spoorlijn Arnhem-Utrecht wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Met de vaststelling van het Basisnet spoor zal het transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn echter komen te vervallen. Hierop vooruitlopend vormt de spoorlijn geen relevante risicobron voor het plan.

Het plan ligt verder op ruim 2 kilometer van de A12, waarover eveneens transport met gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plan ligt hiermee wel binnen het invloedsgebied van de A12, maar ligt op dermate grote afstand dat het plan geen significante invloed heeft op het groepsrisico van de A12. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig plan en de realisatie van de woningen binnen het plangebied.

4.6 Bodem

Algemeen

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Met een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld weergegeven. De

bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de kaart valt op te maken dat de bodem van Ede over het algemeen genomen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Bovendien kan het college van burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de bodemonderzoeksplicht. Die bevoegdheid kan worden aangewend bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning of een verzoek om een bestemmingsplanwijziging. In die gevallen is het mogelijk dat er voldoende gegevens voorhanden zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dat kan zijn omdat er, behalve over een bodemkwaliteitskaart ook wordt beschikt over een bodembeheersplan. Voorwaarde voor het verlenen van vrijstelling van de (bodem)onderzoeksplicht is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging als gevolg van bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Beschouwing plangebied en conclusie

Raadpleging van het gemeentelijk bodeminformatiesysteem toonde aan dat ten behoeve van een deel van de planlocatie meerdere bodemonderzoeken zijn uitgevoerd⁴. Uit deze onderzoeken blijkt dat zich in de bodem ter plaatse alleen lichte verontreinigingen bevinden. Er hebben, voor zover bekend, geen bodembedreigende activiteiten op de locatie plaatsgevonden. Omdat de locatie bovendien is gelegen in een schoon gebied, kan vrijstelling⁵ worden verleend van de verplichting tot instelling van bodemonderzoek.

De kwaliteit van de bodem onder het plangebied vormt geen beletsel voor de daaraan toe te kennen functies en bestemmingen. Er kan vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend omdat de locatie onverdacht is en in een schoon gebied is gelegen.

4.7 Water

Beleid/regelgeving

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- De trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit is uitgewerkt door de gemeente Ede.

⁴ rapportnummers 70379, 71610, 71807, IKVO00261 en VN-28144

⁵ Uitdrukkelijk zij hierbij vermeld dat de bodemkwaliteitskaart een verwachtingswaardenkaart is. Nooit valt volledig uit te sluiten dat de bodemkwaliteit van de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is dan op basis van de bodemkwaliteitskaart zou mogen worden aangenomen. De kosten die voortvloeien uit het gebruik maken van de vrijstelling voor het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie etcetera komen volledig voor rekening van de aanvrager.

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand met 15 tot 20 cm.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

Beschouwing plangebied en conclusie

Riolering

Ter plaatse van het plangebied is vrij vervalriolering aanwezig van een gemengd stelsel. Het vuilwater van de eventuele nieuwe bebouwing moet daarop worden aangesloten.

Vuilwaterlozing dient te worden uitgevoerd in PP of PVC kleur roodbruin (RAL code 8023).

In het gebied heerst een grondwaterstand die het mogelijk maakt om hemelwater in de bodem te infiltreren. Het regenwater van het dakvlak en de bestrating moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 40mm. Er dienen bladvangers in de standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk riool.

Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan.

Regenwaterlozing dient te worden uitgevoerd in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.

Hoogten

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van de percelen en de aansluitingen op de belendende percelen zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen zal in overleg met de gemeente Ede moeten plaatsvinden.

De uitvoering van het bestemmingsplan zal moeten voldoen aan de voorwaarden zoals hierboven beschreven. Voor het aspect Water zijn verder geen belemmeringen aanwezig.

4.8 Ecologie/natuur

Inleiding

Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor gebieden waar op grond van nationale of internationale regelgeving of nationaal beleid een speciaal beschermingsregime geldt. Die gebieden hoeven overigens niet in het plangebied zelf te liggen⁶. De belangrijkste Nederlandse regelgeving over die gebiedsbescherming is opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast kunnen individuele dier- en plantensoorten bescherming⁷ genieten ongeacht waar zij voorkomen. Met zowel die gebieds- als soortenbescherming moet, mede met het oog op de wettelijk verplichte uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, bij de vaststelling daarvan rekening worden gehouden. Overigens zijn er ook nog andere wetten die natuurbeschermingsregels bevatten zoals de Natuurschoonwet 1928 en de Boswet. Deze blijven echter in dit kader buiten beschouwing.

Flora- en Faunawet

De Flora en Faunawet (hierna Ffw) richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. Er worden drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. In geval van bestemmingsplanwijzigingen of activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, gaat het bij toetsing aan de Ffw om de soorten uit tabel 2 en 3 van de AMvB ex artikel 75 van de wet⁸. Voor de algemene soorten uit tabel 1 van AMvB ex artikel 75 van de wet geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

Bij ruimtelijke en planologische ontwikkelingen zijn de volgende verboden van belang:

Artikel Ffw	Verbodsinhoud
Artikel 8	het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen
Artikel 9	het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen
Artikel 10	het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten
Artikel 11	het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren
Artikel 12	het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen

Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2, lid 1 Ffw). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ongeacht beschermingsstatus of verleende vergunning, vrijstelling of ontheffing.

Quickscan Flora- en Faunawet

Op 31 december 2012 is onderzoek⁹ gedaan naar de ecologische potenties van het plangebied.

⁶ dit heet externe werking

⁷ soortenbescherming

⁸ Besluit van 10 september 2004, houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen.

⁹ Econsultancy; "Quickscan Flora- en Faunawet Louïse Henriëttelaan te Ede", Eindrapportnr. 12123777 d.d. 18 januari 2013.

De *quicksan* concludeert dat de plannen mogelijk conflicteren met de bepalingen van de Flora- en faunawet.

- Op basis van deze quickscan is het niet mogelijk vast te stellen of de gebouwen vaste rust- of verblijfplaatsen bieden aan vleermuizen.
- De quickscan geeft aan dat de op de locatie aanwezige beplanting geschikt is voor broedvogels waarvan de nestplaatsen niet-jaarrond beschermd zijn. Door buiten het broedseizoen (½ maart – ½ juli) de beplanting te verwijderen worden overtredingen van de flora- en faunawet voorkomen.

De in het plangebied (Cavaljéflats) aangetroffen dwergvleermuis is een wettelijk beschermde inheemse diersoort¹⁰. Het is volgens de Flora- en Faunawet verboden deze opzettelijk te verontrusten (art. 10), hun nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren (ar. 11).

De conclusies uit de quickscan hebben aanleiding gegeven tot nader onderzoek naar vermoedelijke effecten van de ruimtelijke ingreep op de dwergvleermuis. Daaruit blijkt dat door het nemen van maatregelen de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste verblijfplaats van de dwergvleermuis kan worden veilig gesteld. Die maatregelen omvatten het ophangen van vleermuiskasten, of wel kraamverblijven aan het Maanderzandgebouw. De bedoeling ervan is om de dwergvleermuizen er toe aan te zetten te “verhuizen”. Dat gebeurde in het voorjaar 2013. Een positief effect wordt ook verwacht door het gebouw niet lang vóór de sloop vleermuisvrij te maken.

Vanwege het te verwachten effect van deze mitigerende maatregelen hoeft voor de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen ontheffing van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet is gelegen in een gebied of maakt deel uit van een landschapelement dat is aangemerkt als EHS. Directe aantasting van de EHS is niet aan de orde. Daarbij zullen de omgevingscondities ten opzichte van de huidige situatie niet veranderen. De EHS zal derhalve ook niet indirect worden aangetast door de voorgenomen ruimtelijke ingreep.

Externe werking op overige nabijgelegen beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied Veluwe, is door de ligging van de onderzoekslocatie binnen de bebouwde kom en de aard van de ingreep, eveneens niet aan de orde.

Samenvattend zijn voor het aspect ecologie/natuur geen belemmeringen te verwachten.

4.9 Groen

Beleid/regelgeving

Groen in de bebouwde omgeving is belangrijk en heeft meerdere functies. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie. Om deze redenen vindt de Gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het zoveel mogelijk behouden van het structureel groen en de structurerende laanbeplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan (2003).

Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het wijkpark en de uitlopers maken onderdeel uit van de wijkgroenstructuur. De

¹⁰ artikel 4, lid 1 Flora- en Faunawet

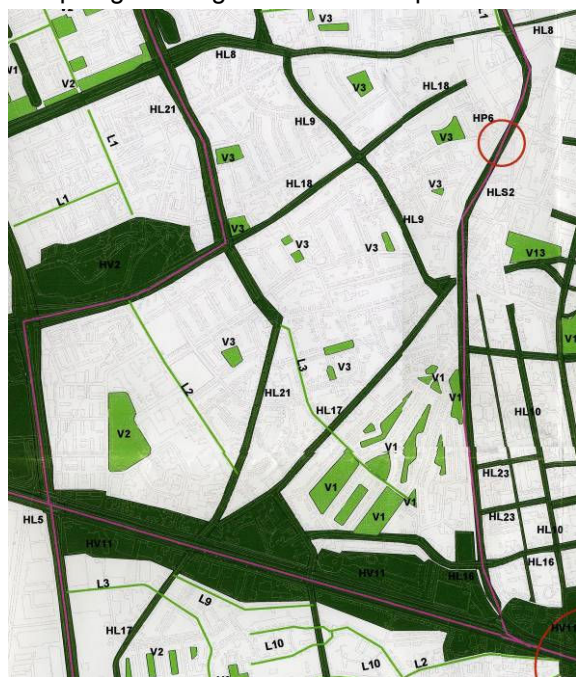
watgangen in de wijk en de gebieden aan de randen van de wijk maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur.

Beschouwing plangebied

Dit gedeelte van Ede is zeer gevarieerd en geeft een belangrijk deel van de geschiedenis van de groei van Ede weer. De ruimtes tussen de oude verbindingswegen zijn bebouwd geraakt, grotendeels volgens vooropgezette plannen (tuindorp Kolkakker, Bloemen- en Vogelbuurt, Beatrixpark). Een aantal buurten hebben een groen karakter, maar openbaar groen van enig formaat is nauwelijks te vinden. Er is sprake van een tekort aan groenvoorzieningen in de wijk. Het plangebied ligt in het voormalige stuifzandgebied Maanderzand en heeft een minder formele opzet; dit in tegenstelling tot de planmatige opzet van de gebieden aan de west- en oostkant.

Hoofdgroenstructuur

Het plangebied ligt tussen Beatrixpark en het spoor Ede-Amersfoort. Het spoor maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Verder naar het zuiden liggen als onderdeel van de hoofdgroenstructuur een begraafplaats, de Prins Bernhardlaan en de spoorzone Ede-Utrecht. In de omgeving van het plangebied liggen geen elementen uit de wijkgroenstructuur.

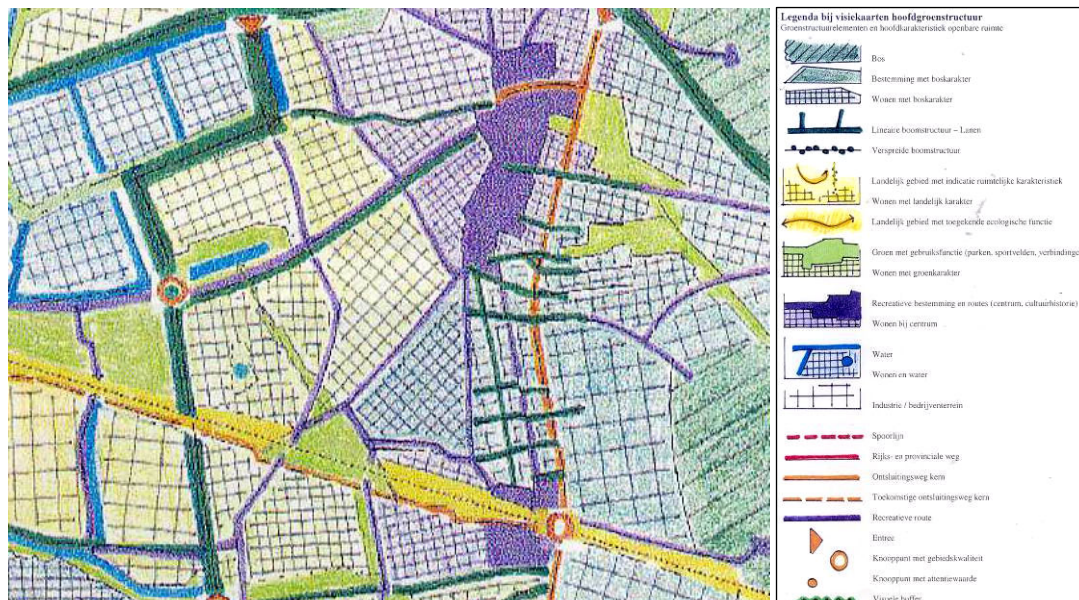


Legenda	
wijkgrens	Hoofdgroenstructuur
Top10 vector	Hoofdgroenstructuur punt
Wijkgroenstructuur	

Het gemeentelijk beleid is gericht op het zoveel mogelijk behouden van het structureel groen en de structurerende laanbeplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan.

Afbeelding 6: Uitsnede groenstructuurplan Ede 2003

Het beeld van Ede aan de noordzijde van het spoor is een continu groen beeld van sportvelden, groenstroken langs het spoor, laanstructuren en gebouwen in het groen. Dit beeld dient in stand te blijven.



Bestemmingsplan Ede, Het Maanderzand en de Cavaljerlats

Conclusie

Belangrijke groenstructuren worden als zodanig bestemd.

- De grotere, structuurbepalende groengebieden en de overige relevante groene (gebieds)elementen krijgen een groen bestemming.
- (laan)beplanting aan de openbare weg wordt mede bestemd binnen de verkeersbestemming.

4.10 Archeologie

Beleid/regelgeving

Op 5 juli 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Beschouwing plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige plangebied is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹¹

Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het plangebied is op de geldende archeologische beleidsadvieskaart gelegen in een landschap van stuifzanden met duinvaaggronden. De archeologische verwachting hiervoor is onbekend en afhankelijk van onderliggend bodemprofiel. Voor het concept van de nieuwe beleidsadvieskaart is nader onderzoek naar dergelijke stuifzandgebieden gedaan. De archeologische verwachting voor dit gebied is bijgesteld naar hoog.

In de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), geen vindplaatsen noch zijn er relevante waarnemingen gedaan. Circa 150 meter ten oosten van het plangebied is in het verleden een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Een archeologische vindplaats bleek hier niet aanwezig.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot de sloop van de huidige flats aan de Louise Henriëttelaan, waarna op vrijwel dezelfde locatie twee nieuwe gebouwen zullen worden gerealiseerd. Nieuwbouw in het plangebied kan mogelijk archeologische waarden verstoren. Hoewel het plangebied volgens het concept van de nieuwe beleidsadvieskaart een hoge archeologische verwachting kent, zijn archeologische resten vermoedelijk niet (meer) aanwezig. De realisatie van de

¹¹ RAAP-rapport 2500 (januari 2013).

te slopen gebouwen heeft de bodem vermoedelijk reeds verstoord. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

4.11 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen monumentale waarden aanwezig. In zoverre hoeft dit aspect niet verder onderzocht te worden.

4.11 Parkeren en verkeer

Parkeren

Voor de bepaling van toepasselijke parkeernorm volgens de Nota Parkeernormering gemeente Ede behoort het plangebied tot de "Stedelijk zone, Ede stad". De normering voor dat gebied en een woonzorgcomplex luidt als volgt:

Oppervlakte	parkeernorm
Verpleeg- verzorgingshuis*	0,6 ppl. per wooneenheid/zorgplaats
>120 m ² bvo	1,9 p.p./wo
80-120 m ² bvo	1,7 p.p./wo
< 80 m ² bvo	1,5 p.p./wo
Service/aanleunwoning	0,5 p.p./wo
Wijkgebouw/servicecentrum	2,0 p.p./100m ² bvo

* Verpleeg- verzorgingshuis: niet zelfstandige woning met zorgvoorziening

Op basis van het bouwprogramma wordt uitgegaan van 71 verpleeghuiseenheden (niet zelfstandige woning met zorgvoorziening) en 38 aanleunwoningen, zijnde een zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening. Bewoners die voor deze woningen in aanmerking komen moeten in het bezit zijn van een zorgindicatie.

Daarnaast is er nog ruimte (1275 m²) voorzien voor ondersteunende functies voor het leveren van verpleeghuiszorg met daarin o.a. een restaurant/keuken, auditorium/multifunctionele ruimte, kantoor/werkplekken en een verhuurbaar deel met voorzieningen die van belang zijn voor de minder mobiele buurtbewoner.

In totaal resulteert dat in een parkeerbehoefte op eigen terrein van 81 parkeerplaatsen. Daarbij is uitgegaan van de zogenaamde maatgevende periode (werkdag avond).

Reductiefactoren parkeerplaatsen

Omdat het *servicecentrum* behalve voor de toekomstige bewoners van de beide complexen¹² ook voor de omliggende wijk zal dienen is een reductie van 50% van de parkeernorm (lees: 13 parkeerplaatsen) toegepast. Daarnaast kan worden uitgegaan van een bandbreedte van 5% waar het betreft de veronderstelde parkeerbehoefte in de maatgevende periode van het verzorgingstehuis 85% is. Dat wil zeggen dat er in totaal (81 – 13 – 3 =) 65 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn op eigen terrein. Mocht na gereedkomen van de nieuwbouw blijken dat de zojuist berekende behoefte onvoldoende is dan zal op eigen terrein van het complex het ontbrekende aantal parkeerplaatsen alsnog moeten worden aangelegd. Het bestuur van Stichting Het Maanderzand heeft zich daartoe schriftelijk bereid verklaard.

¹² Het Maanderzand en de Cavaljéflats

4.12 Veiligheid

Beleid/regelgeving

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden zijn erop het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden. Zo worden eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de Handleiding "Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen beschreven.

Tevens worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's.

Beschouwing plangebied

Nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan de Handleiding Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid, het Besluit veiligheidsregio's en het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan. Met ontwikkelingen worden zowel de nieuwbouw- of verbouwplannen bedoeld als de (her)inrichting van het gebied.

Het aspect Veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van Het Maanderzand en de Cavaléflats in Ede.

4.13 Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden voldaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

5 Financiële uitvoerbaarheid

Sinds 1 juli 2008 is het op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, indien er op grond van het bestemmingsplan een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro kan worden gerealiseerd.

Er worden geen kosten verhaald in de zin van de Wro. Alle kosten die zijn gemoeid met de planontwikkeling worden door Het Maanderzand en de Cavaljéflats gedragen. Op 3 december 2012 is met Stichting Het maanderzand een planschaderisico-overeenkomst gesloten.

De financiële uitvoerbaarheid voor het plan is hiermee dan ook geborgd.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Ede, Het Maanderzand en de Cavaljéflats is opgesteld volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard, is maatwerk noodzakelijk. Vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken en zijn opgenomen in het tweede gedeelte van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkmogelijkheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingen.

6.2 Bestemmingsplanregels

In een bestemmingsplan worden de bestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven voorzien van planregels. In de planregels behorend bij de bestemming is beschreven wat mogelijk is binnen de specifieke bestemming. Hieronder worden de planregels nader toegelicht.

6.2.1 Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.2.2 Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

Gebruiksregels

Planregels waarin is aangegeven welk gebruik specifiek is toegestaan binnen de bestemming, dan wel welk gebruik hierin niet is toegestaan.

Daarnaast komen in sommige bestemmingsregels ook nog de volgende onderdelen voor:

Afwijken van de bouwregels, nadere eisen, wijzigingsbepalingen, een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.2.3 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de bouw gebeurd is.

Algemene bouwregels

Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.

Algemene afwijking van de bouwregels

In dit bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene gebruiksbeperkingen

Een algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, die alle gebruik van gronden en opstallen verbiedt, dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden de mogelijkheden om af te wijken van de planregels beschreven. Deze afwijkingen voor het hele plangebied. De afwijkingsmogelijkheid die uitsluitend geldt voor een bepaalde bestemming is in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.

Algemene procedureregeling

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen afwijkingsmogelijkheden.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Ede, Het Maanderzand en de Cavaljéflats.

6.3 Bestemmingen

Binnen dit bestemmingsplan komt de volgende (hoofd)bestemming voor:

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn de volgende functies mogelijk:

- een zorginstelling met verpleegplaatsen (d.w.z. onzelfstandige woningen met zorgondersteuning) en aanleunwoningen (zelfstandige woningen met zorgondersteuning) ;
- op de begane grond komt een servicecentrum (1275 m²) met restaurant en ruimten voor (wijk)ondersteunende functies met daarin o.a. een restaurant/keuken ten behoeve van de bewoners, auditorium/multifunctionele ruimte, kantoor/ werkplekken en een verhuurbaar deel ten behoeve van de levering van zorg en/of begeleiding van personen die zelfstandig in het zorgcomplex wonen en van elders in de wijk wonende ouderen.
- minimaal 65 en maximaal 81 parkeerplaatsen op eigen terrein.

- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen waaronder ondergrondse warmte- en koudeopslag, nutsvoorzieningen, (fiets)paden, tuinen en terreinen alsmede voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeer-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' is uitsluitend een tuin toegestaan. Verder is in de planregels opgenomen dat alleen binnen het bouwvlak mag worden gebouwd en wat de maximale bouwhoogte is. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat alleen van het perceel ten behoeve van de bestemming gebruik kan worden gemaakt als het volgens de Edese parkeernormering vereiste aantal parkeerplaatsen wordt aangelegd en in stand gehouden.

7 Inspraak en overleg

7.1 Inspraak

Sinds de inwerkingtreding van de Aanpassingswet¹³ UOV op 1 juli 2005 en de daarmee samenhangende aanpassing van de (oude) WRO is de wettelijke verplichting tot het houden van inspraak of burgerparticipatie komen te vervallen. De Edese inspraakverordening¹⁴ is daarop aangepast en bepaalt dat “elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden bepaalt of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Op 28 november 2012 is een informatiebijeenkomst gehouden over het concept bestemmingsplan.

7.2 Vooroverleg

Ingevolge artikel 1.1.1 lid 4 juncto art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg te voeren met waterschappen en die diensten van het Rijk en de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het geding zijn. Zowel het waterschap Vallei & Eem, het Rijk als de provincie hebben middels een brief (respectievelijk brief van 7 september 2010, kenmerk 144697, brief van 26 mei 2009, kenmerk 200935863-TDi-O en brief van 22 oktober 2009 zaaknummer 2009-018420) aangegeven in welke gevallen zij al dan niet dit zogenaamde wettelijk vooroverleg willen voeren. Gelet op de aard van de bestemmingswijziging is het plan niet aan hen voorgelegd, omdat er derhalve geen sprake is van een waterschaps-, rijks- dan wel een provinciaal belang.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan Het Maanderzand en de Cavaljéflats heeft van 16 mei 2013 tot en met 26 juni 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen. De indieners ervan zijn op 10 juli 2013 in de gelegenheid gesteld om deze mondeling toe te lichten. Een samenvatting en inhoudelijke beoordeling daarvan is opgenomen in een Nota van Zienswijzen. De Nota is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

¹³ De wet strekt tot aanpassing van een groot aantal wetten aan de in een nieuwe afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgenomen uniforme openbare voorbereidingsprocedure (u.o.v.).

¹⁴ Inspraakverordening gemeente Ede 2009

8 Handhaving

8.1 Inleiding

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

Handhaving bestaat uit drie fasen:

1. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie;
2. Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
3. Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

8.2 Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- Nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- Via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld of de overtreding in is strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.